PROTOCOLLO D'INTESA

PER LA REALIZZAZIONE DI UN DATA CENTER IN AREA INDUSTRIALE DISMESSA

Il Comune di Melzo, con sede in Melzo (MI) alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, codice fiscale 00795710151, in persona dell'arch. CASIRAGHI Alice, nata a Melzo (MI) il 28 luglio 1980, domiciliata per la carica presso la predetta sede comunale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settore Gestione del Territorio in forza dei poteri alla stessa spettanti in base agli artt. 107 e 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, tale nominata giusta decreto del Sindaco n. 2 del 30 gennaio 2024 (nel seguito il "**Comune**"),

e

la società Infrastructure Italia Land 9 S.r.l., con sede legale in via del Bosco Rinnovato n. 6, 20057 Assago (MI), C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 12977230965, in persona di Sherif Rizkalla, C.F. RZKSRF74C08Z336F, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, munito dei necessari poteri (di seguito indicata in forma abbreviata come "**IIL9**" o la "**Società**"),

insieme le parti (le "**Parti**")

premesso che

1. il giorno … IIL9 ha sottoscritto un contratto preliminare a ministero del Notaio … (rep. …) per l'acquisto di un'area sita nel Comune di Melzo, in via Marco Polo n. 2, catastalmente identificata al foglio 8, mappale 40 e graficamente individuata nell'All. 16 (l'"**Area**");
2. l'Area è disciplinata dalla strumentazione urbanistica locale e sovraordinata come da certificato di destinazione urbanistica n. 34/2023 del 17 ottobre 2023 (All. 1), di seguito riassunto:
    - ai sensi del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (il "**PGT**", approvato con DCC n. 30/2009 e oggetto di successive varianti, di cui l'ultima approvata con DCC n. 74/2013), tav. 07, l'Area ricade nel Tessuto per attività produttive, disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione ("**NTA**") del Piano delle Regole ("**PdR**");
    - sulla base della "Componente geologica, idrogeologica e sismica" del PGT (tav. 10, "Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano", l'Area ricade nella Sottoclasse 3b (fattibilità con consistenti limitazioni);
    - a mente della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE – aggiornamento 2023 in regime di salvaguardia, carta PAI-PGRA quanto alla pericolosità RP (aree allagabili nel reticolo principale di pianura e fondovalle), l'Area ricade nelle "Aree P2";

3. segnatamente, ai sensi degli artt. 10 e 27 NTA – PdR, nell'Area sono ammesse tutte le categorie di intervento sino alla nuova costruzione;
4. a mente dell'art. 35 NTA – PdR, nell'Area è consentito l'insediamento delle "Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate" (U4) e, in particolare, del:
    - Produttivo di media dimensione, ovvero attività di produzione di beni e/o di servizi in unità immobiliari aventi superficie lorda di pavimento ("**SLP**") non eccedente i 3.000 mq (U4.1) e
    - Produttivo di grande dimensione: attività di produzione di beni e/o di servizi in unità immobiliari aventi SLP eccedente i 3.000 mq, con l'esclusione della logistica e delle attività di spedizioniere (U4.2);
5. la Superficie Fondiaria ("**SF**") dell'Area è pari a 58.183 mq e, ai sensi dell'art. 27 NTA – PdR, "g*li interventi che interessino una Superficie fondiaria superiore ai 2.500 mq […] devono in ogni caso essere subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo Comunale (PAC)*";
6. l'Area è attualmente occupata da uno stabilimento tipografico dismesso (il "**Complesso Industriale**" o il "**Complesso**"), rispetto al quale risulta essere stata inviata la comunicazione di chiusura dell'attività produttiva anche con rinuncia all'autorizzazione integrata ambientale (nota prot. 35515 del 3 marzo 2023) a seguito della cui cessazione sono state iniziate le procedure di bonifica;
7. il Complesso è stato originariamente autorizzato con concessione edilizia n. 106 del 13 luglio 1988, avente ad oggetto proprio la costruzione di un edificio industriale con una superficie totale del terreno (che include superficie coperta e scoperta) di 58.140 mq e un volume di 158.917 mc;
8. il titolo originario ha subito diverse varianti, alcune delle quali (i.e. la concessione n. 66-67/1996 e la successiva variante n. 45/1998) incidenti anche sulle superfici licenziate, sicché la quantità finale di SLP autorizzata del Complesso Industriale è pari a 25.321,54 mq;

premesso anche che

9. la Società intende presentare una richiesta di permesso di costruire convenzionato ("**PdCC**") avente ad oggetto un intervento di demolizione del Complesso Industriale dismesso e ricostruzione di un nuovo manufatto produttivo ad uso *data center* avente la medesima superficie lorda (il "**Progetto**");
10. a tale fine IIL9 ha protocollato al Comune un'istanza (prot. 6281 del 13/02/2024 e successive integrazioni prot. 11041 del 13/03/2024, prot. 11871 del 19/03/2024, prot. 18917 del 06/05/2024 e prot. 19323 del 07/05/2024) finalizzata ad ottenere l'esame preliminare del Progetto e composta da:

- uno schema del presente Protocollo;
- elaborati grafici e tecnici volti ad illustrare il Progetto e, in particolare:
  - n. 8 elaborati grafici;
  - relazione tecnica illustrativa;
  - valutazione preliminare delle condizioni di compatibilità idraulica;
  - invarianza idraulica e idrologica;
  - relazione geologica;
  - valutazione previsionale di impatto acustico;
  - perizia giustificativa del valore di monetizzazione;
  - calcolo monetizzazione aree a servizi;
  - computo metrico estimativo del fabbricato direzionale;
  - calcolo contributo di costruzione;
  - computo metrico estimativo costi di piantumazione.

11. la destinazione (industriale) e categoria di intervento (demolizione e ricostruzione) di progetto sono ammessi nell'Area dalla strumentazione urbanistica vigente, come emerge dalle premesse 3 e 4;

considerato che

12. sussiste un significativo interesse pubblico ad evitare che la dismissione di un rilevante Complesso Industriale – date le dimensioni del manufatto e della SF interessata, pari a più di 2,5 ettari – possa dare luogo a situazioni di disagio, degrado e abbandono e a promuovere una pronta riqualificazione edilizia e urbanistica dell'Area stessa;
13. il Progetto e l'*iter* proposti dalla Società presentano profili di attenzione che sono stati oggetto di approfondimento, all'esito del quale è stata confermata la fattibilità tecnica e giuridica degli stessi;

considerato in particolare che

con riferimento al Permesso di Costruire Convenzionato

14. sebbene l'art. 27 NTA – PdR citato preveda che gli interventi riguardanti una ST superiore a 2.500 mq – quale è il caso di specie – sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo Comunale, l'art. 28-bis, comma 1 del DPR n. 380/2001 prevede in via generale che "*qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato*";
15. questa norma è stata recepita e precisata a livello regionale dall'art. 14, comma 1-bis della LR n. 12/2005 secondo cui "*all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire*

convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale";

16. secondo la giurisprudenza amministrativa il ricorso al PdCC – in presenza dei requisiti normativi – non richiede un'espressa previsione nella pianificazione generale comunale, trovando la propria legittimazione direttamente nella legge (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 8544/2021);
17. nel caso di specie, la riqualificazione dell'Area con un intervento demo-ricostruttivo del Complesso Industriale dismesso può essere operata con un PdCC dal momento che i presupposti di legge risultano integrati e, infatti, *i)* l'area non costituisce un lotto libero e *ii)* lo sviluppo non richiede complesse urbanizzazioni;

con riferimento alla legittimazione della Società alla partecipazione all'*iter* urbanistico

18. l'art. 11, comma 1 del DPR n. 380/2001 prevede espressamente che "*il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo*";
19. ad avviso della giurisprudenza maggioritaria la disposizione normativa appena richiamata va interpretata nel senso che "*legittimati all'istanza di concessione edilizia sono i detentori di un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria, pertanto all'istanza suddetta può provvedere anche il promissario acquirente, a condizione che il preliminare contenga il consenso del proprietario in ordine all'effettuazione dei lavori edili*" (TAR Sardegna - Cagliari, sez. II, 11 maggio 2017, n. 332; Consiglio di Stato, n. 1947/2005; n. 144/2010; n. 4818/2014) e che "*è legittimato alla richiesta del titolo edilizio il promissario acquirente, sul presupposto che la possibilità di ottenere il trasferimento coattivo ai sensi dell'art. 2932 c.c. rende sufficientemente certa l'amministrazione circa l'identità del richiedente con l'avente titolo all'effettuazione dei lavori*" (T.A.R. Liguria - Genova, sez. I, 20 aprile 2016, n. 391)" (ex multis T.A.R. Napoli, sez. IV, n. 4433/2020; T.A.R. Salerno, n. 839/2021);
20. l'orientamento di cui sopra è stato espresso anche con riferimento ai titoli edilizi convenzionati (T.A.R. Milano, sez. III, n. 2261/2023);
21. in quanto debitamente autorizzato dal promittente venditore, la Società quale promissaria acquirente dell'Area è legittimata a partecipare al presente *iter* urbanistico, nonché ad inoltrare istanza di PdCC;

con riferimento al presente protocollo d'intesa (il "**Protocollo d'Intesa**" o il "**Protocollo**")

22. il presente Protocollo costituisce un accordo procedimentale ex art. 11 della Legge n. 241/1990, propedeutico del provvedimento rappresentato dal PdCC e, infatti, con il Protocollo le Parti anticipano e fissano alcuni elementi del futuro provvedimento costituito proprio dalla convenzione urbanistica che accederà al PdCC (la "**Convenzione**");
23. è consolidato l'orientamento secondo l'accordo procedimentale costituisce un modulo procedimentale atipico il cui utilizzo è escluso solo nel caso in cui la pubblica amministrazione debba *i)* emanare atti normativi o provvedimenti generali ovvero *ii)* esercitare un potere vincolato senza alcun margine di discrezionalità;
24. nel caso di specie il presente accordo ex art. 11 si innesta in un procedimento amministrativo che è espressione dell'attività pianificatoria di dettaglio del Comune, ambito in cui la pubblica amministrazione gode della più ampia discrezionalità;

con riferimento alla fattibilità idrogeologica

25. alla luce della classificazione idrogeologica dell'Area e dello stato di attuazione della disciplina regionale in materia, a mente della DGR n. X/6738 del 19/06/2017 (che disciplina l'attuazione del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione), il Comune ha la facoltà di applicare le norme sulle aree P3/H e P2/M (fasce A e B) del vigente Piano di Assetto Idrogeologico o di richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica specifica;
26. la Società ha protocollato uno studio di compatibilità idraulica (incluso negli elaborati protocollati con prot. 6281 del 13/02/2024), le cui conclusioni confermano la fattibilità del Progetto; lo studio in questione è stato analizzato e valutato adeguato dal consulente tecnico incaricato dal Comune con nota allegata al presente protocollo (prot. 19417 del 08/05/2024);

dato atto che

27. si è conclusa favorevolmente l'istruttoria tecnica dello schema del Protocollo d'Intesa e dei relativi allegati;
28. con DGC n. …, la Giunta Comunale ha approvato lo schema del Protocollo d'Intesa;

tutto ciò premesso e considerato, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente Protocollo, le Parti

stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Natura e finalità del Protocollo d'Intesa

1. Il presente Protocollo, stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, è propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 14 della LR n. 12/2005 e finalizzato a fissarne gli elementi discrezionali;

2. Il Protocollo, come integrato dagli elaborati allegati (gli "**Allegati**"):

- disciplina le attività che dovranno essere poste in essere dalle Parti al fine di pervenire alla riqualificazione dell'Area;
- conferma la fattibilità del Progetto, fermi restando gli esiti dell'istruttoria che sarà condotta dal Comune sulla futura proposta di PdCC limitatamente agli elementi non inclusi o non conoscibili sulla base degli Allegati al presente Protocollo.

Articolo 2 – Impegni a carico della Società

1. La Società si impegna a presentare entro … giorni dalla stipula del presente Protocollo l'istanza di PdCC in linea con i contenuti degli Allegati, avente ad oggetto l'intervento di demolizione del Complesso Industriale dismesso che insiste nell'Area – come identificato nella Premessa n. 6 – e ricostruzione di un immobile industriale ad uso *data center*, con le caratteristiche di cui ai commi seguenti.

2. L'edificio di progetto avrà una SLP di 24.808 mq, e comunque inferiore a quella autorizzata sull'Area sulla base dei titoli edilizi citati nelle Premesse n. 7 e seguenti.

3. La SLP sviluppata dal Progetto avrà destinazione:

- produttiva, per 23.308 mq;
- direzionale, per 1.500 mq.

4. Il Progetto prevederà la realizzazione di parcheggi privati nella misura di 7.567 mq inclusivi degli spazi di manovra, superiore a quella minima prevista ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942 e a quella esistente.

5. Il Progetto prevederà una superficie permeabile pari a circa 13.000 mq, superiore al minimo richiesto e una densità arbustiva pari al parametro minimo vigente (675 arbusti). Il Progetto non raggiunge la densità arborea minima dal momento che si prevede la messa a dimora di 98 alberi sui 675 richiesti. La Società si impegna a piantumare a propria cura e spese gli alberi mancanti (pari a 577) su altro sito che sarà indicato dal Comune. A garanzia del puntuale adempimento della presente obbligazione alla firma della Convenzione, il Proponente costituirà presso [il Notaio rogante] un deposito dell'importo di euro 66.812,19, ovvero alla spesa necessaria – secondo il computo metrico allegato (cfr. All. 11) – alla fornitura e messa a dimora della quota di alberi non piantumabile in sito. In caso di mancata indicazione del sito alternativo da parte dell'Amministrazione nei tempi e nei termini previsti in Convenzione o di violazione dell'obbligo da parte della Società, il deposito sarà trattenuto dal Comune per la messa a dimora di alberi sul territorio comunale. Il deposito sarà restituito al Proponente a seguito della comunicazione di avvenuto ripristino di cui all'articolo precedente.

6. L'insieme di interventi edilizi descritti comporta la necessità di reperimento di dotazioni territoriali nella misura minima del 20% della SLP produttiva e del 100% della SLP direzionale. Il Progetto prevederà il conferimento delle dotazioni dovute mediante monetizzazione, liquidata in euro 381.241,26, come da tabella riassuntiva allegata (cfr. All. 8) alla stipula della convenzione urbanistica.

7. Il Progetto richiede la corresponsione di un contributo di costruzione pari ad euro 938.639,20, come da tabella riassuntiva allegata (cfr. All. 10).

8. Dal momento in cui la Società avrà la disponibilità giuridica e materiale dell'Area, la stessa si impegna altresì a fare quanto possibile per evitare che, prima dell'inizio lavori, il compendio versi in condizioni di critiche – anche in termini di degrado e di abbandono – in conseguenza dello stato di dismissione del Complesso Industriale.

9. La Società si impegna infine a versare a favore del Comune un importo di 250.000 euro (100.000 al momento del rilascio del primo titolo edilizio e 75.000 *pro anno* per i 2 anni successivi) da destinare a interventi o iniziative comunali di valorizzazione del territorio, secondo le modalità e i termini che saranno concordati nella Convenzione.

10. Le Parti riconoscono che in sede di PdCC, i parametri di progetto sopra indicati potranno subire modifiche, che tuttavia non comporteranno una diminuzione delle contribuzioni e monetizzazioni di cui sopra e che saranno comunque soggette al vaglio istruttorio del titolo edilizio.

Articolo 3 – Condizione risolutiva

1. Il presente Protocollo si risolverà automaticamente nel caso in cui la Società non acquisti la proprietà dell'Area stipulando il contratto definitivo entro il termine del 30/10/2024.

2. Le Parti espressamente riconoscono che l'avveramento della condizione risolutiva, per qualsiasi ragione, non comporterà alcuna responsabilità in capo alle Parti né potrà dare adito a pretese risarcitorie di sorta.

Articolo 4 – Durata dell'accordo

1. Salvo quanto previsto all'articolo precedente, il presente Protocollo sarà valido ed efficace fino alla stipula della Convenzione, che ne recepirà i contenuti. La stipula della Convenzione dovrà comunque intervenire entro un anno dalla sottoscrizione del Protocollo stesso.

Articolo 5 – Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Protocollo, trovano applicazione le disposizioni contenute della Legge n. 241/1990, nonché le norme e i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti per quanto compatibili.

Art. 6 – Spese

1. Le spese di stipula, le spese di registrazione e le eventuali spese di trascrizione del presente Protocollo sono assunte dalla Società, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Letto, firmato e sottoscritto.

Per il Comune

F.to ……

Per la Società

F.to ……

Allegati

1. Certificato di destinazione urbanistica n. 34/2023
2. 3989 ES A RT 01a - Relazione tecnica illustrativa
3. 3989 ES A RT 02 - Valutazione preliminare delle condizioni di compatibilità idraulica
4. 3989 ES A RT 03 - Invarianza idraulica e idrologica
5. 3989 ES A RT 04 - Relazione geologica
6. 3989 ES A RT 05 - Valutazione previsionale di impatto acustico
7. 3989 ES A RT 06 - Perizia di stima
8. 3989 ES A EG 01 - Calcolo monetizzazione aree a servizi;
9. 3989 ES A EG 02 - Computo metrico estimativo - Fabbricato direzionale
10. 3989 ES A EG 03 - Calcolo contributo di costruzione
11. 3989 ES A EG 04 - Computo metrico costi – Fornitura e messa a dimora alberi
12. 3989_Asseverazione compatibilità idraulica
13. Manifestazione di Interesse per l'acquisto dell'area del 30/11/2023;
14. Manifestazione di Interesse per l'acquisto dell'area del 15/02/2024;
15. Procura della proprietà Elcograf S.p.A.

    Elaborati grafici:
16. 3989_AC-001 - Identificazione grafica dell'area e inquadramento urbanistico
17. 3989_AC-002 - Stato di fatto - Planimetria

18. 3989_AC-003 - Stato di progetto - Planimetria e sezioni urbanistiche
19. 3989_AC-004 - Stato di confronto – Planimetria
20. 3989_AC-005 - Verifiche urbanistiche
21. 3989_AC-006 - Misure di mitigazione
22. 3989_AC-007 - Superamento barriere architettoniche
23. 3989_AC-008 - Viste tridimensionali